

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Názov petície: Petícia občanov proti výstavbe 6-podlažnej budovy na Tallerovej 1

Predmet petície: Predmetom petície je nesúhlas občanov s plánovanou výstavbou 6-podlažnej budovy na ulici Tallerova 1 z dôvodu obáv o dopad na kvalitu bývania v území. Petenti žiadajú prehodnotenie záväzného stanoviska hlavného mesta k tomuto stavebnému zámeru.

Počet osôb podporujúcich petíciu: 237 občanov. Úplné údaje podľa § 4 ods. 2 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov uviedlo 226 občanov.

Oznámenie výsledku vybavenia petície:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) vydáva ako príslušný dotknutý orgán po posúdení predloženej dokumentácie, vypracovanej osobou oprávnenou na uskutočňovanie vyhradenej činnosti vo výstavbe, záväzné stanovisko orgánu územného plánovania, ktorý je odborným dokumentom a v zmysle zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a zákona Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, jedným z odborných podkladov pre rozhodovanie stavebných úradov o stavebných zámeroch, tzn. o ich umiestňovaní v dotknutom území. V zmysle ustanovení uvedených právnych predpisov dotknuté orgány, vrátane hlavného mesta, posudzujú predložené dokumentácie a nemajú povinnosť, ani dostatočný časový priestor, vzhľadom na stanovené zákonné lehoty, oboznamovať obyvateľov daného územia s predkladanými stavebnými zámermi a ich odborným posúdením. V ďalšom texte je vyjadrenie k vydanému záväznému stanovisku, a to najmä z hľadiska skutočností, ktoré sú namietané v sprievodnom liste a v petícii. Dňa 15.08.2025 bolo k stavbe: Bytový dom Tallerova 1, pozemky parc. č. 171/1, 171/9, 171/10, 171/11, k.ú. Staré Mesto vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako orgánu územného plánovania č. MAGS OUIK 57549/2025-518737/Sim (ďalej len „záväzné stanovisko“). Podkladom pre jeho vydanie bola projektová dokumentácia stavebného zámeru s dátumom spracovania: 06/2025, ktorú vypracoval autorizovaný stavebný inžinier Ing. Roman Bányai (ďalej len „posudzovaná stavba“). Vydaniu záväzného stanoviska k posudzovanej stavbe predchádzalo vydanie stanoviska k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 59594/2024-624506 dňa 02.12.2024 (ďalej len „stanovisko“). V stanovisku boli uplatnené požiadavky a pripomienky, ktoré bolo požadované zohľadniť pri spracovávaní ďalšieho stupňa dokumentácie. V projektovej dokumentácii, ktorá bola prílohou žiadosti o záväzné stanovisko, boli všetky uvedené požiadavky zapracované a rešpektované. Prišlo najmä k upresneniu kapacitných údajov, k doplneniu absentujúcich spevnených plôch, navýšeniu množstva zelene na rastlinnom teréne a zníženiu počtu navrhovaných parkovacích miest. Plánovaný náročný objekt bytového domu bol v kontexte okolitej zástavby navrhnutý so 6 nadzemnými podlažiami, pričom 2 horné podlažia boli voči uličným líniam riešené ako ustupujúce. V objekte bolo navrhnutých 16 bytov, 5 nebytových priestorov a 42 parkovacích miest v podzemnej garáži objektu. Hlavné mesto posúdilo súlad posudzovanej stavby s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“), v znení účinnom v rozhodnom období posudzovania.

K otázkam v bodoch č. 1. 2. a 3. sprievodného listu – rámcovo:

- **Problematika nerešpektovania charakteristických princípov stabilizovaného územia podľa ÚPN – námietka, že zámer mení charakter stabilizovaného územia, neponecháva súčasné**

funkčne využitie, neúmerne zaťažuje pozemok, znižuje prevádzkovú kvalitu územia, neguje kompaktné mestské prostredie, zriaďuje nové reštauračné zariadenie...

- **Problematika nerešpektovania Zásad ochrany pamiatkového územia, Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť** – námietka, že zámer naruša pamiatkový charakter územia - nerešpektuje uličnú čiaru, výškové zónovanie, strešnú krajinu okolitej zástavby, hmotovo-priestorové usporiadanie a štruktúru zástavby, tektonické a materiálové riešenie fasád, zastavuje vnútroblok...

Posudzovaná stavba sa podľa ÚPN navrhuje vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 (ďalej len „FP 501“), do územia, ktoré je definované ako stabilizované. Záujmové pozemky posudzovanej stavby sú situované na území kompaktného mesta - zóna A zahŕňajúca PZ CMO – stred. Zo záväznej časti ÚPN uvádzame:

C.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

1.2.2. Urbanistická kompozícia a obraz mesta

2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

V území zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred je potrebné:

- **rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21 m** (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta,
- v častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

C.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,
- intenzitu (mieru) využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia;

2.2.2. Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- v ostatnom území centra mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby

s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. **V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby - môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou.** Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

C.9. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt

9.1. Ochrana pamiatok v kompetencii štátu (v rozsahu zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu).

Rešpektovať primerane mierke ÚPN zásady pamiatkovej ochrany pri dotváraní príp. zhodnotení území:

- *Vyhlasených historických urbanistických súborov zapísaných do ÚZPF a v rozvoji dotknutých zón:*

- *Pamiatková rezervácia (PR) Bratislava (Historické jadro Starého Mesta) - Zásady ochrany pre vybrané sektory pamiatkovej rezervácie Bratislava, vypracovaných ...,*
- *Pamiatková zóna (PZ) CMO (Centrálna mestská oblasť) Bratislava - Zásady ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Bratislava - Centrálna mestská oblasť vypracovaných Krajským pamiatkovým úradom Bratislava v r. 2015...(ďalej len „Zásady“).*

Posudzovaná stavba a jej vysporiadanie sa so všetkými vyššie uvedenými definíciami a požiadavkami uvedenými v záväznej časti ÚPN:

- Posudzovaná stavba prináša do územia zvýšenie prevádzkovej kvality
 - navrhovaná hlavná štvorpodlažná hmota objektu s dvoma ustupujúcimi podlažiami rešpektuje korunnú rímsu susedného objektu NKP Tallerova 3 (národná kultúrna pamiatka zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ďalej len „objekt NKP“) a necháva vyznieť jeho architektonické stvárnenie,
 - oproti susednému objektu Tobrucká 1 (objekt s pamiatkovou hodnotou) so šiestimi plnohodnotnými nadzemnými podlažiami pôsobí v úrovni horných ustupujúcich podlaží odľahčene,
 - opticky uvoľňuje priestor v úrovni 1.NP smerom do Tobruckej ulice, kde je vytvorené pobytové podlubie,
 - zastavanosť existujúcich vnútroblokoch objektov redukuje návrhom dvoch menších administratívnych objektov (s 1 a 2 nadzemnými podlažiami), ktoré sú odsadené od hraníc existujúcich susedných objektov Tallerova 3 a Tallerova 5, čím sú vytvorené lepšie priestorové a svetlo technické pomery v dvorovej časti zástavby (ÚPN ani Zásady nezakazujú nahradenie existujúcej zástavby vo vnútri pozemku, zvlášť, keď sa jedná o objemovú redukciu a zvýšenie prevádzkovej kvality oproti existujúcemu stavu),
 - existujúcu dvorovú časť pozemku s pomerne rozsiahlou zástavbou a spevnenými plochami nahrádza dvoma menšími, architektonicky kvalitnejšími vnútroblokovými objektami so zeleňou a pobytovými plochami,
 - všetky požadované nároky statickej dopravy umiestňuje v podzemnej garáži objektu bez zásahu do verejného priestoru a zabratia parkovacích plôch po obvode budovy – v záväznom stanovisku je uvedená požiadavka na zachovanie existujúcich parkovacích plôch a nahradenie jedného zrušeného parkovacieho miesta v garáži objektu.
- Posudzovaná stavba dosahovanými ukazovateľmi intenzity využitia územia IZP: 065, IPP: 2,51, KZ (započítateľná zeleň): 0,10 v menšej miere exploatuje záujmové územie, ako je priemerná intenzita využitia vo funkčnej ploche. V porovnaní s objektami, ktoré sú objektami

NKP a ktoré už prešli požadovanou transformáciou a obnovou, je intenzita využitia pozemku posudzovanej stavby nižšia.

- Oproti ostatným nárožným objektom s obdobným funkčným využitím v dotknutej funkčnej ploche (IZP: 0,72-0,81, IPP: 3,05-4,35) je intenzita využitia posudzovanej stavby výrazne nižšia (spomínaná regulácia v časti 2.2.2).
- Posudzovaná stavba svojou výškou +20,45 m a podlažnosťou (4 NP + 2 ustupujúce podlažia) rešpektuje výšku územia zóny A zahŕňajúcej PZ CMO (21 m) zohľadňuje prevládajúcu podlažnosť objektov v dotknutej funkčnej ploche a rešpektuje objekty NKP. Nedosahuje podlažnosť väčšiny existujúcich nárožných objektov v jej bezprostrednom okolí. Susediace objekty Tobrucká 1 aj najbližší nárožný objekt Tallerova, Tobrucká, Dobrovičova sú bytovými budovami so šiestimi plnohodnotnými nadzemnými podlažiami.
- Navrhovaným funkčným využitím: bytová funkcia, doplnená o prevádzky obchodu a služieb na 1.NP nemeň funkčné využitie stanovené v ÚPN pre dotknutú funkčnú plochu. Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce funkčné využitie FP 501. Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prípustné spôsoby využitia FP 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Posudzovaná stavba rešpektuje max. prípustný podiel funkcie bývania vo FP 501. Podiel funkcie bývania dosiahne po výstavbe posudzovanej stavby max. 58,83 %.
- Posudzovaná stavba je osadená v zmysle ÚPN na hranici zastaviteľnosti FP 501 a kopíruje existujúci objekt, ktorý bol postavený pravdepodobne v 40. rokoch 20. storočia. Zachovaný je aj charakteristický prvok existujúcej budovy - zaoblené nárožie budovy, ktoré je smerom do Tobruckej ulice navrhnuté v úrovni 1.NP s krytým podlúbím. Podlúbie nadväzuje na existujúci chodník a je poňaté ako verejný priestor.
- Územie nie je v ÚPN definované ako viacpodlažná zástavba obytného územia so 100% podielom bytovej funkcie, kde by mohli pôsobiť verejne prístupné prevádzky občianskej vybavenosti, umiestnené v parteri bytových domov ako rušivé. V centrálnej polohe mesta vo FP 501 je žiaduce navrhovať najmä v rámci obslužných parterov verejne prístupné prevádzky občianskej vybavenosti, čo prispieva k funkčnej rozmanitosti územia.
- Objekt je ukončený v rovine strešnej krajiny plochými strechami, rovnako ako je tomu aj pri susednom objekte Tobrucká 1 a niekoľkých iných objektoch, orientovaných smerom do Medenej ulice, resp. do dvorových častí existujúcich pozemkov Tallerovej, Štúrovej a Medenej ulice. Aj existujúce objekty NKP sú smerom do dvora ukončené plochými strechami. ÚPN ani Zásady explicitne nedefinujú presný typ strechy v predmetnom území. S ohľadom na ostatné objekty v dotknutej FP 501 rešpektuje posudzovaná stavba strešnú krajinu okolitej zástavby, najmä v nadväznosti na zástavbu Tobrucká - Medená ulica, ktorá vznikla v neskoršom období ako zástavba Tobrucká – Tallerova.
- Tektonika uličných fasád posudzovanej stavby je pre dané prostredie navrhnutá tradičným princípom stena-okno s využitím kvalitných a ušľachtilých materiálov a prvku loggií, ktoré sú menej rušivým prvkom vo verejnom priestore ako balkóny použité na oboch susedných objektoch. Architektonický výraz posudzovanej stavby využíva prvky horizontality, jednoduché a čisté línie, svetlé tlmené farby, čím necháva vyniknúť fasády susedných objektov Tallerova 3 a Tobrucká 1.
- Úroveň dvoch horných podlaží (5.NP a 6.NP) nie je možné považovať za balkónové konštrukcie, resp. terasy, ktoré sú navrhnuté ako výrezy v strechách. Jedná sa o 2 ustupujúce podlažia, pričom nezastavaná plocha týchto podlaží je využitá ako terasa k prislúchajúcim

bytom bez akéhokoľvek zastrešenia a rušivých zvislých prvkov. Nejedná sa o cudzorodý prvok v území, princíp ustupujúcich/odsadených horných podlaží je použitý aj na existujúcich objektoch, najmä Medenej ulice.

K bodu č. 3 – časť: dopravné riešenie:

Vo vydanom záväznom stanovisku hlavné mesto uviedlo výsledok posúdenia predloženej dokumentácie stavby viacerými odbornými útvarmi magistrátu vo vzťahu k platnému ÚPN. Na posúdení sa podieľali aj **odborníci zo sekcie dopravy**, ktorí zhodnotili vplyv dopravného prítťaženia posudzovanej stavby na dotknuté územie.

Z vyjadrenia oddelenia dopravného inžinierstva, ktorému bola petícia zaslaná na posúdenie, uvádzame:

- V petícii sa namieta najmä možné zvýšenie dopravného zaťaženia v území. Argumenty týkajúce sa nárastu dopravného zaťaženia neboli v petícii podložené odbornou analýzou, ani dopravným posudkom. Z obsahu projektovej dokumentácie nevyplýva, že by navrhované riešenie spôsobovalo neprimerané dopravné zaťaženie územia.
- Z hľadiska dopravného pripojenia stavby dokumentácia rieši pripojenie objektu na existujúcu komunikačnú sieť v normových parametroch. Rozhľadové pomery, šírky jazdných pásov, umiestnenie vjazdu a výjazdu, ako aj organizácia dopravy v bezprostrednom kontakte s komunikáciami spĺňajú požiadavky STN 73 6110.
- K problematike zásobovania uvádzame, že na základe podmienok vyplývajúcich zo záväzného stanoviska nebude zásobovanie riešené prostredníctvom vytvorenia novej drop-off zóny na Tallerovej ulici, ale bude využívať existujúcu drop-off zónu na Tobruckej ulici. Navrhované riešenie tak nepredstavuje dodatočné dopravné zaťaženie pre Tallerovu ulicu a využíva existujúce prvky dopravnej infraštruktúry bez potreby nových zásahov do ulično-priestorových pomerov.
- V oblasti statickej dopravy projekt prevyšuje normové nároky. Podľa výpočtu nárokov na statickú dopravu (STN 73 6110) je pre daný objekt potrebné vytvoriť minimálne 22 parkovacích miest, pričom projekt navrhuje 42 parkovacích miest, čím zabezpečuje kapacitné krytie nad rámec normového minima a znižuje potenciálny tlak na verejné parkovanie v území. Obavy súvisiace s možným nárastom využívania rezidenčného parkovania v systéme PAAS predstavujú hypotetické predpoklady o budúcom správaní užívateľov objektu.
- V súvislosti s vytvorením nového vjazdu dôjde k zrušeniu dvoch parkovacích miest na Tallerovej ulici. Projektová dokumentácia uvažuje s vytvorením jedného nového parkovacieho miesta na Tobruckej ulici a druhé miesto bude podľa podmienky zo záväzného stanoviska nahradené verejne dostupným státím v podzemnej garáži objektu, ktoré nesmie byť vyhradené pre súkromné využívanie.
- Na základe uvedeného možno konštatovať, že projektová dokumentácia preukázala funkčnosť dopravného riešenia z hľadiska technických parametrov a jeho súlad s územným plánom, technickými normami a príslušnými predpismi. Z uvedeného zároveň nevyplýva, že by zámer predstavoval neprimerané dopravné riziko alebo zásadne ovplyvňoval existujúce dopravné a parkovacie pomery v území.

K bodu č. 3 – časť: iné aspekty posudzovania:

Celkový dopad posudzovanej stavby (vrátane vyhodnotenia svetlo-technického posudku, hlukovej, rozptylovej štúdie, rušenia nočného pokoja...) na okolité stavby a pozemky je predmetom posudzovania stavebného úradu v rámci príslušného konania. Je v kompetencii príslušného stavebného úradu, aby sa v rámci konania o predloženej stavbe zámere vysporiadal s predloženými záväznými stanoviskami dotknutých orgánov, stanoviskami

dotknutých právnických osôb, ako i námietkami účastníkov konania. Stavebný úrad v konaní posudzuje skutkový stav veci a pritom prihliada a zohľadňuje i záujmy zúčastnených subjektov v danom území. Stavebný úrad je v konaní povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci, vykonané dôkazy hodnotiť jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti a pri rozhodovaní náležite zohľadniť oprávnené záujmy všetkých dotknutých subjektov v dotknutom území, pričom rozhodnutie musí byť zrozumiteľne, presvedčivo a v súlade so zákonom odôvodnené. Z uvedeného je zrejmé, že možnosti a miera zmien v zástavbe toho ktorého územia musí byť overená v prebiehajúcich konaniach na stavebných úradoch, kde majú účastníci týchto konaní možnosť chrániť svoje záujmy a práva, ktoré môžu byť dotknuté navrhovanou stavbou (napr. § 21 ods. 15 Stavebného zákona).

Záverom uvádzame, že hlavné mesto v rozsahu svojich zákonných kompetencií a splnomocnení, komplexne posúdilo stavbu so všetkými, v záväznej časti ÚPN uvedenými požiadavkami z hľadiska funkčného aj hmotovo priestorového, pričom primerane mierke ÚPN zohľadnilo aj relevantné požiadavky uplatnené v Zásadách. Pri vyhodnotení z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta hlavné mesto zohľadnilo aj rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. Z-PUSR-067747/2024 zo dňa 04.09.2024, v ktorom bol zámer z hľadiska požiadaviek na ochranu pamiatkového fondu vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní stanovených podmienok. Upozorňujeme, že *Zásady sú sumarizujúci a hodnotiaci materiál, ktorý je v regulačnej časti východiskovým podkladom pre rozhodovanie orgánu na ochranu pamiatkového fondu a usmerňovanie rozvoja pamiatkového územia s požiadavkami na jeho rehabilitáciu a primeranú adaptáciu vo vzťahu k historickej zástavbe a jej charakteristickým prvkom vrátane určujúcich a dotvárajúcich prvkov zelene.* **Posudzovanú stavbu navrhovanú v rámci stabilizovaného územia nemožno hodnotiť ako zásah, ktorý by znižoval prevádzkovú kvalitu územia.** Miera zaťaženia, ktorú predstavuje funkčne a hmotovo priestorovo primeraný objekt, nepresahuje rozsah, ktorý by bolo potrebné vzhľadom na uvedené, považovať za neúmerňný. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že skutočnosti namietané v petícii a sprievodnom liste nevychádzajú z reálneho posúdenia navrhovaného projektu. Na základe vykonaného posúdenia hlavné mesto petícii nevyhovelo.